



Politische Forderungen zur Wohnungsbaupolitik

Um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, der gleichzeitig energetisch saniert und demografiefest ist, zu gewährleisten, sind neue Anreize für den Wohnungsbau erforderlich.

Dem Gebäudebereich kommt eine Schlüsselfunktion für die drastische Verringerung der CO₂-Immissionen zu, denn hier finden sich die größten Energieeinsparpotenziale. Nur wenn es gelingt, diese zu erschließen, lassen sich die ehrgeizigen Klimaziele auch erreichen.

In 2009 ist die langanhaltende Talfahrt im Wohnungsneubau zum Halten gekommen. Dennoch ist das Niveau sehr niedrig: Mit in 2010 knapp 150.000 neu fertig gestellten Wohneinheiten wird selbst das Niveau, das in Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen für den Zeitraum bis 2015 mit über 190.000 angegeben wird, noch deutlich verfehlt.



In 2009 ist die langanhaltende Talfahrt im Wohnungsneubau zum Halten gekommen. Dennoch ist das Niveau sehr niedrig: Mit in 2010 knapp 150.000 neu fertig gestellten Wohneinheiten wird selbst das Niveau, das in Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen für den Zeitraum bis 2015 mit über 190.000 angegeben wird, noch deutlich verfehlt.

Verbesserung der steuerlichen Anreize im Wohnungsbau

1. Verdopplung der linearen AfA von 2 auf 4 %

Die Verdopplung der linearen AfA in Höhe von 4 % führt zur Abbildung des tatsächlichen Lebenszyklus einer Immobilie und führt damit zu höheren Investitionen.

Die RWI Studie zu den Wirkungen staatlicher Investitionsansätze im Wohnungsbau stellt fest, dass der Impuls aus der Wiedereinführung der degressiven AfA allein für NRW

- zusätzliche Investitionen im Mietwohnungsbau von jährlich über 530 Mio €,
- den Bau von jährlich über 2.300 zusätzlichen neuen Wohnungen,
- die Schaffung von ca. 5.400 zusätzlichen Arbeitsplätzen,
- die Entlastung der öffentlichen Haushalte jährlich um 350 Mio. € bedeutet.

2. Einführung einer erhöhten AfA in Höhe von 8 % in den ersten 8 Jahren bei energetischem und altersgerechtem Neubau

Die Einführung der erhöhten AfA kann an die Unterschreitung der Höchstwerte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung sowie die Umsetzung von Kriterien für das altersgerechte Bauen geknüpft werden. Hinsichtlich der Abschreibungsmethode soll Wahlfreiheit bestehen, ob die Klimaabschreibung in den ersten 8 Jahren in Anspruch genommen oder die verdoppelte lineare Gebäude-AfA in Höhe von 4 % gewählt wird.

3. Einführung einer erhöhten AfA in Höhe von 8 % in den ersten 8 Jahren bei energetischen und altersgerechten Baumaßnahmen im Bestand.

Eine umfassende Sanierung des Gebäudes führt dazu, dass Anschaffungs- und Herstellungskosten entstehen, die über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes mit momentan 2 % linear abgeschrieben werden.



Durch die Neuregelung einer AfA in Höhe von 8 % sollen die Kosten einer energetischen und altersgerechten Modernisierung ebenfalls mit 8 % abgesetzt werden können.

4. Einführung einer Abschreibung für selbstgenutztes Wohneigentum analog § 82a EStDV

Um die energetischen Sanierungsmaßnahmen auch für Eigennutzer attraktiv zu gestalten, wird eine Wiedereinführung des § 82a EStDV in geänderter Fassung angeregt. Die energetische Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die für eigene Wohnzwecke genutzt werden, könnte dann durch eine steuerliche Abschreibung in Höhe von 10 % für das Jahr der Erstellung und für die darauf folgenden 9 Jahre gefördert werden. Das setzt voraus, dass die Energieeinsparung nach der Modernisierung das Neubauniveau der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung erreicht.

Verbesserte Förderprogramme für energetisches Sanieren und Ersatzneubau

1. Erhöhung und Verstärkung der KfW-Programme „Energieeffizientes Bauen“ und „Energieeffizientes Sanieren“

Die nachgefragten Mittel im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sind in der Vergangenheit regelmäßig höher gewesen als die ursprüngliche Haushaltsplanung, so dass dieses Programm aufgestockt werden musste; im Jahr 2009 standen daher über 2,25 Mrd. € zur Verfügung. Im Jahr 2010 konnte noch ein Budget von 1,5 Mrd. € aufrecht erhalten werden. Durch die bereit gestellten Fördermittel hat sich das Sanierungstempo wesentlich beschleunigt, was angesichts von rund 25 Mio. sanierungsbedürftiger Wohnungen auch dringend geboten ist.

Darüber hinaus wird mit dieser Förderung privates Kapital in erheblichem Umfang aktiviert. Ein Fördereuro bewirkte nach Angaben der KfW private Investitionen in Höhe von rund 9 €. Eine Mrd. € weniger Fördermittel bedeutet, auf 9 Mrd. € Investitionen zu verzichten. Mit dem im Jahr 2009 über die KfW-Mittel generierten Investitionsvolumen von 18,4 Mrd. € wurden 290.000 Arbeitsplätze gesichert. Damit haben die geförderten Maßnahmen nach Abzug der Programmkosten einen positiven Effekt auf den Staatshaushalt gehabt. Die Ausgaben für die Förderprogramme werden deutlich überkompensiert.

2011 stehen aus Haushaltsmitteln nur 436 Mio. € zur Verfügung. Aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ sollen 2011 zusätzlich 500 Mio. € dazu kommen. Dies ist unabdingbar, denn selbst dabei

bleibt der Gesamtetat um mehr als 500 Mio. € unterhalb des Niveaus von 2010.

Daher wäre es richtig und erforderlich, das Fördervolumen in diesem Bereich auf mindestens 2 Mrd. € anzuheben.

2. Einbeziehung des Ersatzbaus in die Förderung

Wohnungen, die in den 50iger bis Anfang der 70iger Jahre gebaut wurden - es handelt sich allein in den alten Bundesländern um rund 16 Mio. Wohneinheiten, davon etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern - sind zwar grundsätzlich sanierungsfähig, aber es stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme. Zudem entsprechen diese Wohneinheiten vom Grundriss und vom Schallschutz her in keiner Weise den heutigen Anforderungen.

Um die anspruchsvollen Energieeffizienzsteigerungen des Energiekonzepts umzusetzen, ist der Bestandersatz als eine Form der Modernisierung oft sinnvoller. Bestandersatz erfasst den Abriss des alten Gebäudes, den Umzug der betroffenen Mieter und den eigentlichen Ersatzneubau.

Bestandersatz wird bislang nicht eigenständig gefördert. Er sollte aber als eine Variante der Sanierung und Modernisierung auf alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten, wie z.B. Darlehen und Zuschüsse der KfW wie auch mögliche Sonderabschreibungen angewendet werden können, wenn auf einem bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, energieeffizientes Wohngebäude errichtet wird.

3. Anpassung der Förderung altersgerechtes Bauen

Die Förderung des seniorengerechten Bauens ist aktuell nicht optimal ausgestaltet. Von dem für das entsprechende KfW-Programm eingeräumten Rahmen von über 100 Mio. € entfallen derzeit 80 % auf zinsverbilligte Kredite, mit denen altersgerechte Umbauten von Wohnungen, wie z.B. der Abbau von Barrieren, finanziert werden können. Die übrigen 20 % entfallen auf Zuschusszahlungen. Die Zuschüsse umfassen 5 % der Sanierungskosten (maximal 2.500 €). Insbesondere der auf zinsverbilligten Krediten liegende Schwerpunkt des Programms geht an der Lebenswirklichkeit älterer Menschen vorbei, denn viele können und wollen sich im Alter nicht mehr mit Krediten belasten.

Um den Gebäudebestand stärker als bisher an den demografischen Wandel anzupassen, schlagen wir vor:

- Die Fördermittel für das altersgerechte Bauen sollten flexibler zwischen Darlehen und Zuschüssen strukturiert werden.
- Das Programmvolumen von gegenwärtig rund 100 Mio. € ist auf Dauer zu verstärken.